

Årsredovisning för
Fastighets AB Helsingborgsitalien

559335-9630

Räkenskapsåret


2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Pär Thomaeus
Styrelseledamot

Stockholm 2025-06-30



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Helsingborgsitalien, 559335-9630, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget innehar del av fastigheten Italien 9 i Helsingborg. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Bolagets säte är Stockholm.

Viktiga förändringar i verksamheten

Uthyrning av hyreslägenheter påbörjades under år 2023, vilket är anledningen till ökad nettoomsättning 2024 jämfört med tidigare år.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 481 590	579 085	0	0
Resultat efter finansiella poster	-9 093 762	-3 708 181	-1 948 521	-118 013
Soliditet %	1,5	1,3	2,7	1

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	25 000	5 933 466	-4 061 351
Balanseras i ny räkning		-4 061 351	4 061 351
Erhållna aktieägartillskott		10 000 000	
Årets resultat			-9 800 102
Utgående balans	25 000	11 872 115	-9 800 102

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	11 872 115
Årets resultat	-9 800 102
Medel att disponera	2 072 013
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	2 072 013
Summa	2 072 013



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 481 590	579 085
Övriga rörelseintäkter		1 837	24 172
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		1 483 427	603 257
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-1 199 266	-889 042
Övriga externa kostnader		-479 922	-328 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-1 891 301	-945 651
Summa rörelsens kostnader		-3 570 489	-2 163 540
Rörelseresultat		-2 087 062	-1 560 283
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	702	112
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 007 402	-2 148 010
Summa resultat från finansiella poster		-7 006 700	-2 147 898
Resultat efter finansiella poster		-9 093 762	-3 708 181
Resultat före skatt		-9 093 762	-3 708 181
Skatter			
Skatt på årets resultat	5	-706 340	-353 170
Summa skatter		-706 340	-353 170
Årets resultat		-9 800 102	-4 061 351

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	136 710 434	138 601 735
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	5 357 358	3 685 216
Summa materiella anläggningstillgångar		142 067 792	142 286 951
Summa anläggningstillgångar		142 067 792	142 286 951
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 326	50 638
Fordringar hos koncernföretag		757 647	0
Övriga fordringar		298 106	296 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		308 813	309 073
Summa kortfristiga fordringar		1 463 892	655 764
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 263	367 167
Summa kassa och bank		41 263	367 167
Summa omsättningstillgångar		1 505 155	1 022 931
SUMMA TILLGÅNGAR		143 572 947	143 309 882



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 872 115	5 933 466
Årets resultat		-9 800 102	-4 061 351
Summa fritt eget kapital		2 072 013	1 872 115
Summa eget kapital		2 097 013	1 897 115
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	1 059 510	353 170
Summa avsättningar		1 059 510	353 170
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		51 415 983	51 415 983
Summa långfristiga skulder		51 415 983	51 415 983
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		44 985 055	44 985 055
Leverantörsskulder		179 113	167 993
Skulder till koncernföretag		0	687 876
Övriga skulder		2 333	975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 833 940	43 801 715
Summa kortfristiga skulder		89 000 441	89 643 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 572 947	143 309 882

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

Låneutgifter

De låneutgifter som avser kapital som lånats för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som en avsättning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Följande nyttjandeperiod används:

Stomme: 100 år

Tak: 50 år

Fasad: 50 år

Fönster, dörrar och portar: 50 år

El, värme, ventilation: 50 år

IMD: 20 år

Solceller: 25 år

Övriga komponenter: 100 år

Finansiella instrument

Redovisning i och borttagning från balansräkningen.

En finansiellt tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till en annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Not 2 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	1 891 301	945 651
Summa	1 891 301	945 651

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter		
Övriga företag	702	112
Summa	702	112
Summa	702	112

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	2 247 477	2 147 876
Övriga företag	4 759 925	134
Summa	7 007 402	2 148 010
Summa	7 007 402	2 148 010

Not 5 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Uppskjuten skatt		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	706 340	353 170
Summa	706 340	353 170
Summa	706 340	353 170
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-9 093 762	-3 708 181

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 547 386	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar	0	139 547 386
Utgående anskaffningsvärden	139 547 386	139 547 386
Ingående avskrivningar	-945 651	0
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 891 301	-945 651
Utgående avskrivningar	-2 836 952	-945 651
Redovisat värde	136 710 434	138 601 735

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 685 216	133 649 784
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	1 672 142	9 582 818
Omklassificeringar	0	-139 547 386
Utgående anskaffningsvärden	5 357 358	3 685 216
Redovisat värde	5 357 358	3 685 216

Not 8 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

Typ av skillnad/avdrag	2024-12-31		2023-12-31	
	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld
Byggnader och mark	5 143 254	1 059 510	1 714 417	353 170
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		1 059 510		353 170
Uppskjuten skatteskuld		1 059 510		353 170

Not 9 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Moderföretag	Slättö Sveaviken Bostad 4 AB	559340-8742	Stockholm



Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Christian Bratt
Styrelseordförande

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Erik Thomaeus
Styrelseledamot

Pär Thomaeus
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCooper AB

Pia Johansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557549970872

Dokument

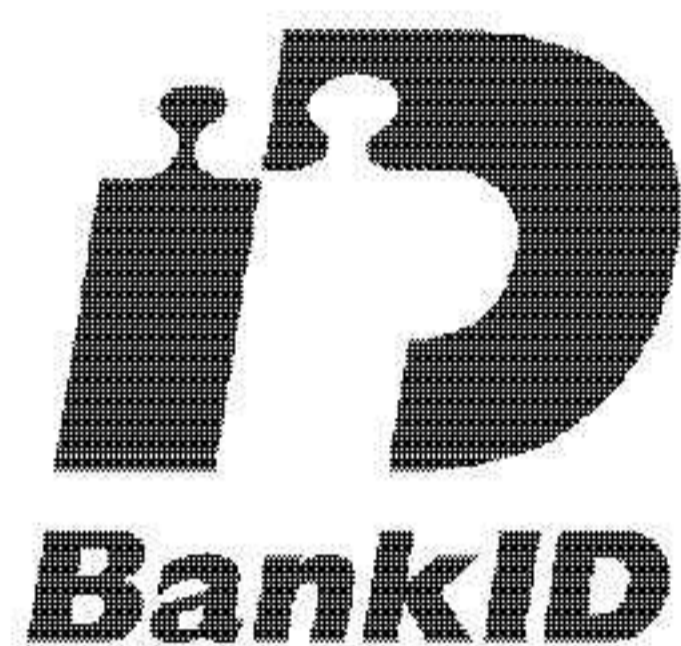
Årsredovisning 2024 - Fastighets AB Helsingborgsitalien
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-06-19 15:37:36 CEST (+0200) av Oskar
Bergström (OB)
Färdigställt 2025-06-30 21:15:57 CEST (+0200)

Initierare

Oskar Bergström (OB)
Sveaviken Bostad AB
osbe@sveavikenpm.se
+460702150497

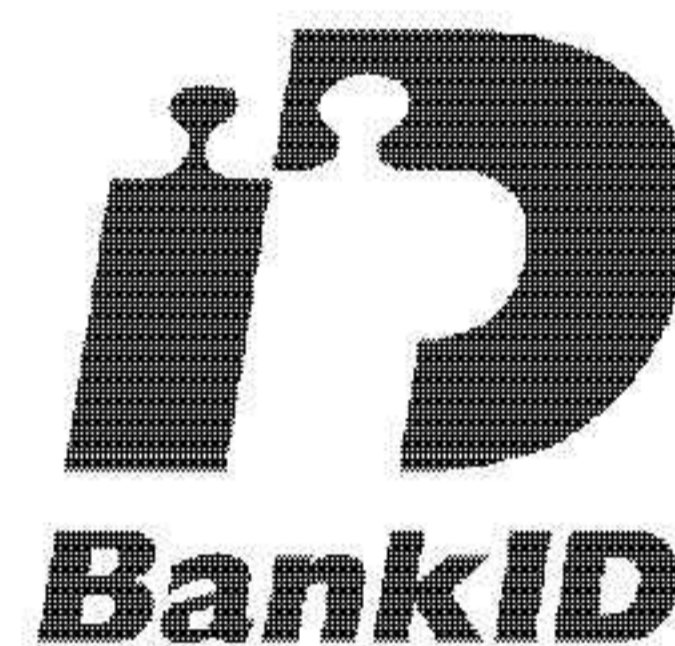
Signerare

Pär Thomaeus (PT)
pt@sveavikenbostad.se



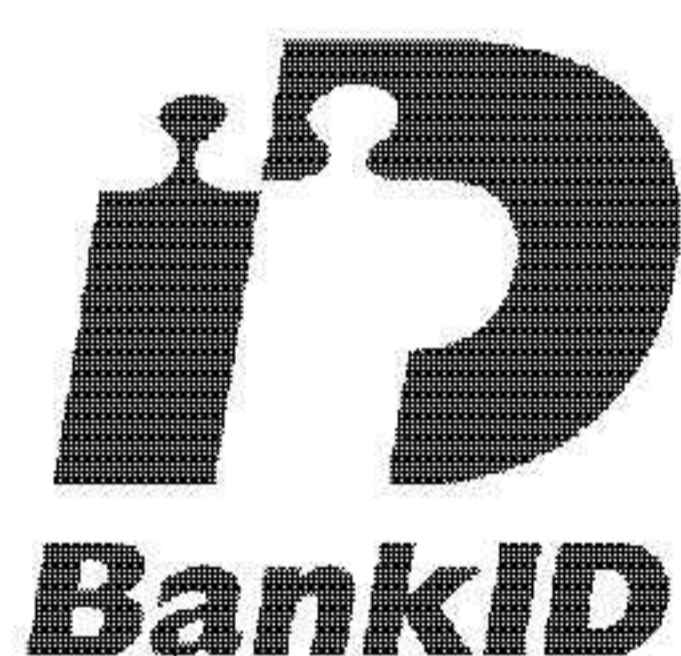
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär
Ragnar Thomaeus"
Signerade 2025-06-19 17:17:19 CEST (+0200)

Christian Bratt (CB)
christian.bratt@slatto.se



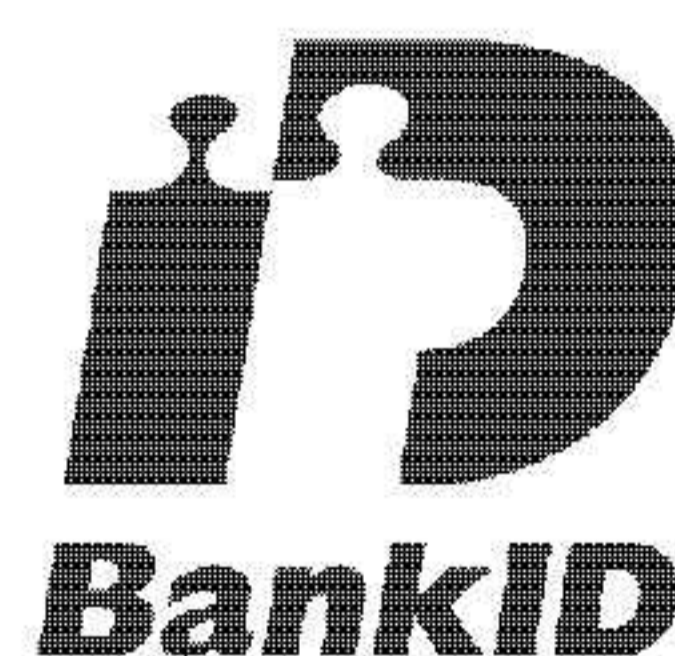
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Johan Bratt"
Signerade 2025-06-23 09:28:51 CEST (+0200)

Erik Dansbo (ED)
erik.dansbo@slatto.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
DANSBO"
Signerade 2025-06-19 17:55:29 CEST (+0200)

Erik Thomaeus (ET)
et@sibs.se



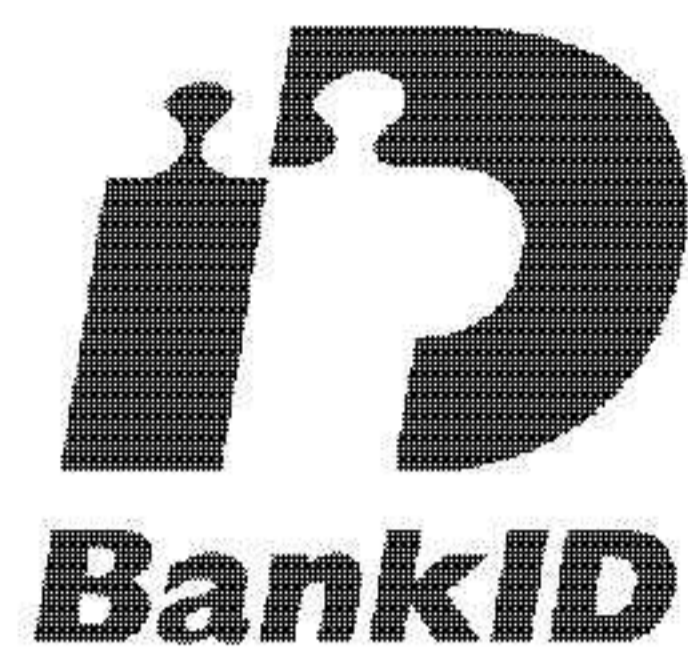
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Ragnar Thomaeus"
Signerade 2025-06-19 17:53:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549970872

Pia Johansson (PJ)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
pia.johansson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
JOHANSSON"
Signerade 2025-06-30 21:15:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Helsingborgsitalien, org.nr 559335-9630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Helsingborgsitalien för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Helsingborgsitaliens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Helsingborgsitalien.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Helsingborgsitalien enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Helsingborgsitalien för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Helsingborgsitalien enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pia Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 19:14:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA JOHANSSON

Pia Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post